

**Bebauungsplan Nr. 696, 2. Änderung
- Südöstliche Schulenburger Landstraße / ehemalg Sorst -**

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB

1. Ziel des Bebauungsplanes

Auf dem Gelände der Bebauungsplanänderung hat mehr als 100 Jahre der Metallbetrieb Sorst gearbeitet. 1998 gab die Hainhölzer Traditionsfirma den Standort an der Schulenburger Landstraße auf. Die Firma Mevaco übernahm den Standort und produzierte hier noch ein weiteres Jahr Lochbleche. Bereits im Jahr 1999 stellte jedoch auch Mevaco die Produktion ein. Seitdem standen die Gebäude und Hallen der ehemaligen Industriebranche mit Ausnahme des denkmalgeschützten „Marinebaus“ an der Voltmerstraße leer. Die Gebäude und Hallen wurden mittlerweile bis auf eine Halle im nördlichen Planbereich, die erhalten bleibt und in die zukünftige Nutzung einbezogen wird, abgebrochen,

Voraussetzung für die Wiedernutzung des Geländes war die Sanierung einer Bodenkontamination des Grundstücks. Diese ist nunmehr nahezu abgeschlossen.

Das geplante Konzept sieht ein Einkaufszentrum als Fachmarktstandort im nördlichen Bereich der Bebauungsplanänderung vor. Im Süden sollen die Voraussetzungen für die Anlage einer Altenpflegeeinrichtung und ergänzenden Nutzungen, die das Wohnen nicht beeinträchtigen, geschaffen werden. Der denkmalgeschützte Marinebau an der Voltmerstraße soll im Bestand erhalten bleiben und ebenfalls ergänzende Nutzungen ermöglicht werden. Voraussetzung für diese neue Nutzungsperspektive ist die Änderung des Planungsrechtes, da im gesamten Gewerbegebiet Hainholz ein Einzelhandelsausschluss gilt.

Sondergebiet Fachmarkt und Gewerbe (SO I)

Entsprechend den beschriebenen städtebaulichen Zielen soll das ehemalige Sorstgelände an der Schulenburger Landstraße im Nordbereich zu einem Fachmarktzentrum mit maximal 6.000 m² Verkaufsfläche für nicht zentrenrelevante Sortimente entwickelt werden. Es wird ein Sondergebiet (SO I) festgesetzt, das der Unterbringung eines Einkaufszentrums mit großflächigen Einzelhandelsbetrieben als Fachmarktzentrum mit nicht zentrenrelevanten Warensortiment sowie Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören, dient. Es sind Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevantem Warensortiment, wie z.B. Möbel, Großelektro, Tapeten, Bodenbeläge, Tierbedarf usw. zulässig. Weiterhin sind Randsortimente mit zentrenrelevantem Warensortiment (Glas / Porzellan / Keramik, Bilder und Rahmen, Heimtextilien, Beleuchtung, Spielwaren, Bücher (Fachliteratur)) bis zu 5 % der hergerichteten Verkaufsfläche zulässig. Insgesamt darf eine Verkaufsfläche von 6.000 m² nicht überschritten werden. Ferner sind allgemein zulässig Schank- und Speisewirtschaften sowie freie Berufe.

Ergänzend zum geplanten Hainhölzer Markt sollen hier auch die Sortimentsbereiche Schuhe und Textilien in klar untergeordnetem Umfang (10 % der hergerichteten Verkaufsfläche / 600 m²) ausnahmsweise zugelassen werden.

Ausnahmsweise zulässig sind weiterhin Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, die das Angebot auch im Hinblick auf die geplante Siedlungserweiterung östlich der Voltmerstraße sinnvoll ergänzen.

Zum Schutz des Hainhölzer Marktes sind Einzelhandelsbetriebe mit Lebensmitteln oder Drogerieartikeln nicht zulässig. Dieses sind Produkte des täglichen Bedarfs, für den der Hainhölzer Markt entwickelt wird. Zum Schutz der Altenpflegeeinrichtung im SO II sowie der dort und im SO III ausnahmsweise zulässigen Wohnungen vor Lärm- und Verkehrsemissionen, insbesondere in den Nachtstunden, sind weiterhin Vergnügungsstätten im SO I nicht zulässig.

Es wird eine maximale Gebäudehöhe von 66 m ü. NN festgesetzt. Dies entspricht ca. drei Geschossen, die auch bisher im Ursprungsbebauungsplan möglich waren. Die GRZ wird mit 0,8, die GFZ mit 2,4 festgesetzt. Damit sind sie gegenüber dem Ursprungsplan leicht erhöht, spiegeln aber die städtebaulich gewünschte intensivere Nutzung des Geländes wieder.

Sondergebiet Altenpflege, Büro, Verwaltung und Gewerbe (SO II)

Im südlichen Planbereich im Anschluss an die Wohnbebauung an der Chamissostraße ist der Bau einer Altenpflegeeinrichtung geplant. Es wird daher ein sonstiges Sondergebiet (SO II) zur Unterbringung von Einrichtungen zur Altenpflege und Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören, festgesetzt.

Zulässig sind Einrichtungen zur Altenpflege (z.B. betreutes Wohnen, Pflegeheim). Diese Einrichtungen sind allerdings erst zulässig, wenn für die festgestellten Schadstoffe (insbesondere hinsichtlich der Bodenluftbelastungen mit leichtflüchtigen chlorierten Kohlenwasserstoffen im südöstlichen Teil des SO II) durch Sanierungsmaßnahmen zur Beseitigung oder Verminderung der Schadstoffe und / oder Sanierungsmaßnahmen erreicht wird, dass von ihnen keine Gefährdungen für die Bewohner und Bewohnerinnen mehr hervorgerufen werden können.

Im festgesetzten SO II sind ferner Büro- und Verwaltungsgebäude und freie Berufe (z.B. Arzt, Massagepraxis) zulässig. Entsprechend den bisherigen Festsetzungen im Ursprungsplan sind auch weiterhin sonstige Gewerbebetriebe zulässig, die jedoch das Wohnen nicht wesentlich stören dürfen. Ferner sind ergänzende Nutzungsmöglichkeiten, wie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, kleine Einzelhandelsbetriebe mit maximal 50 m² Verkaufsfläche (z.B. für einen Kiosk), ferner Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter ausnahmsweise zulässig. Weitergehende Einzelhandelsbetriebe sind nicht zulässig, da der Einzelhandel auf den nördlich angrenzenden Fachmarkstandort konzentriert werden soll.

Es wird eine maximal IV-geschossige Bebauung festgesetzt. Dies entspricht den Gebäuden der benachbarten Wohnbebauung, die zwischen III ½ und IV ½ Geschossen aufweisen und IV-geschossig im Bebauungsplan festgesetzt sind. Die GRZ wird mit 0,6, die GFZ mit 1,2 festgesetzt.

Sondergebiet Kunst, Kultur und Gewerbe (SO III)

Im Osten des Änderungsbereiches befindet sich an der Voltmerstraße der so genannte „Marinebau“. Es handelt sich hierbei um zwei denkmalgeschützte Gebäude einer ehemaligen Fabrikhalle aus den zwanziger Jahren des vergangenen Jahrhunderts. Es ist das einzige historische Gebäude der bisherigen gewerblichen Nutzung des Geländes und verbleibt als markantes Gebäude für den Stadtteil. Dieser Marinebau ist seit 1993 Arbeitsplatz diverser namhafter hannoverscher Künstlerinnen und Künstler. Die Landeshauptstadt Hannover hat ein starkes Interesse am Fortbestand der Ateliers, um die Künstler in der Stadt zu halten.

Das Plangebiet wird daher als Sondergebiet für Kunst, Kultur und Gewerbe (SO III) festgesetzt. Dieses Sondergebiet dient der Unterbringung von Einrichtungen für Kunst und Kultur sowie Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Zulässig sind Einrichtungen für Kunst und Kultur (z.B. Ateliers, Werkstätten und Ausstellungsräume), Schank- und Speisewirtschaften, sonstige Freie Berufe und sonstige Gewerbebetriebe. Die festgesetzten Gewerbebetriebe waren bereits im ursprünglichen Bebauungsplan zulässig und sollen auch

weiterhin zulässig sein. Durch die Einschränkung ist sichergestellt, dass Belästigungen für die geplante, südlich angrenzende Einrichtung zur Altenpflege nicht auftreten. Ausnahmsweise zulässig sind Wohnungen in Verbindung mit der Ausübung einer freien künstlerischen Berufstätigkeit sowie im Erdgeschoss der Verkauf an Endverbraucher, wenn er nach Art und Umfang in eindeutigen Zusammenhang mit der Produktion, der Ver- und Bearbeitung von Gütern, einschließlich Reparatur und Serviceleistungen der Betriebsstätte steht und dieser in Grundfläche und Baumasse untergeordnet ist. Darüber hinausgehende Einzelhandelsbetriebe sind nicht zulässig, da Einzelhandelsnutzungen im SO I konzentriert werden sollen.

Das Gebäude soll als Denkmal erhalten bleiben, insbesondere auch in seiner äußeren Abgrenzung. Daher werden zur Voltmerstraße sowie nach Norden und Süden hin Baulinien festgesetzt. Entsprechend dem Bestand wird ferner eine maximal III-geschossige Bebauung festgesetzt. An der Westseite, wo in der Vergangenheit bereits Anbauten vorhanden waren, sollen auch zukünftig wieder kleinere Anbauten im Erdgeschossbereich möglich sein, die für die geplanten Nutzungen erforderlich sind. Daher wird dort eine maximal I-geschossige Bebauung ermöglicht. Die GRZ wird mit 0,6, die GFZ mit 1,2 festgesetzt.

2. Berücksichtigung der Umweltbelange

Die Ermittlung der einzelnen Umweltbelange erfolgte im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange in Verbindung mit den Ergebnissen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung einschließlich der nachfolgenden Vorabstimmung sowie im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange.

In der Planfassung zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und zur Auslegung waren die einzelnen vorgetragenen Belange weitgehend bereits enthalten.

Die Feinabstimmung der einzelnen Belange wurde im Rahmen der einzelnen Verfahrensschritte des Bauleitplanverfahrens vorgenommen und erfolgte z. T. als Ergebnis der einzelnen Beteiligungen (s. Nr. 3). Hier wurde auch die beschlussmäßige Abwägung zwischen vorgetragenen Einzelinteressen und dem öffentlichen Interesse vorgenommen.

Die übrigen relevanten Gesichtspunkte sind dem Umweltbericht zu entnehmen.

3. Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

3.1 Knotenpunkt Schulenburger Landstraße / Sorststraße

Als Folge der geplanten Fachmarktansiedlung im SO I werden zusätzliche Verkehre erzeugt. Es ist ein Parkplatz mit ca. 180 Stellplätzen geplant, der über den vorhandenen Knotenpunkt Schulenburger Landstraße / Sorststraße erschlossen werden soll. Die vorhandene Zufahrt südlich des o.g. Knotens soll entfallen. Dafür soll der bisher dreiarmlige signalisierte Knotenpunkt Schulenburger Landstraße / Sorststraße zur Erschließung des ehemaligen Sorstgeländes als vierarmiger Knotenpunkt ausgebaut werden, d.h. die Zufahrt zum geplanten Fachmarkt liegt der Sorststraße direkt gegenüber. Alle Verkehrsbeziehungen aus und in Richtung des geplanten Fachmarktes sollen möglich sein. Mit der verkehrstechnischen Untersuchung für den signalisierten Knotenpunkt wurde ein Gutachter beauftragt.

Der Gutachter ermittelte für den geplanten Fachmarkt ein zusätzliches Verkehrsaufkommen aus Kundenverkehr, Beschäftigtenverkehr sowie Lieferverkehr von insgesamt 1499 Kfz-

Fahrten / Tag. In den Spitzenstunden prognostiziert der Gutachter im Quellverkehr 96 Kfz-Fahrten, im Zielverkehr 103 Kfz-Fahrten.

Unter Einbeziehung der vorhandenen und zukünftig zu erwartenden Verkehrsmengen (einschließlich der Verkehrsmengen in Bezug auf die Erweiterung des Möbelhauses Staude) kommt der Gutachter zu dem Schluss, dass ein zweistreifiger Geradeaus- / Rechtsabbiegefahrstreifen in der Schulenburger Landstraße Süd bei zunehmenden Verkehrsstärken durch andere neue Verkehrserzeuger langfristig nicht ausgeschlossen sei, um die Leistungsfähigkeit der Schulenburger Landstraße zu sichern. Allein durch das geplante Vorhaben sei ein gesonderter Rechtsabbieger jedoch nicht erforderlich.

Zwischenzeitlich könne allerdings mit einer so genannten Minimalvariante ein leistungsfähiger Betrieb ermöglicht werden. Die Minimalvariante sieht einen zusätzlichen Linksabbiegefahrstreifen in Richtung ehemaliges Sorstgelände im Bereich Schulenburger Landstraße Nord vor. Von der Sorststraße aus ist ein Linksabbieger in die Schulenburger Landstraße geplant, ferner ein kombinierter Rechtsabbiege- und Geradeausfahrstreifen in die Schulenburger Landstraße sowie auf das ehemalige Sorstgelände. Im Bereich Schulenburger Landstraße Süd ist weiterhin ein Linksabbieger in die Sorststraße sowie ein kombinierter Rechtsabbiege- und Geradeausfahrstreifen auf das ehemalige Sorstgelände bzw. in den nördlichen Bereich der Schulenburger Landstraße geplant.

Die Landeshauptstadt schließt sich den Empfehlungen des Gutachters grundsätzlich an. Der Umbau der Schulenburger Landstraße befindet sich derzeit in der Planung. Die Grunderneuerung ist für den Teilabschnitt Friedenauer Straße bis Sorststraße für das Jahr 2009 vorgesehen. Nach vertiefenden Untersuchungen zur Leistungsfähigkeit der Kreuzung und einer Gesamtkonzeption der Schulenburger Landstraße im o.g. Abschnitt, kommt die Landeshauptstadt Hannover ebenfalls zu dem Ergebnis, dass ein leistungsfähiger Kreuzungsbetrieb in zweispuriger Ausführung mit gesondertem Linksabbieger und kombiniertem Geradeaus- und Rechtsabbieger ausreichend ist und funktional sowie gestalterisch dem Ausbaukonzept der Schulenburger Landstraße entspricht. Auf dieser Grundlage wird derzeit durch die Landeshauptstadt Hannover eine Ausbauplanung erarbeitet.

Die für einen späteren Ausbau eventuell erforderliche Fläche wird in der Bebauungsplanänderung gesichert.

3.2 Naturschutz

Aufgrund des hohen Versiegelungsgrades und der weitgehenden faunistischen und floristischen Verarmung hat das Plangebiet insgesamt nur einen sehr geringen Wert für Natur und Landschaft. Eine besondere Bedeutung für den Naturhaushalt bzw. für das Landschaftsbild ist nicht erkennbar. Negative Auswirkungen der Planung auf Naturhaushalt und Landschaftsbild sind nicht zu erwarten. Mit den Planungen ist lediglich punktuell ein Verlust von altem, z. T. ortsbildprägendem Baumbestand verbunden.

Weiterhin sind für den gesamten Bereich der Bebauungsplanänderung Baurechte vorhanden, so dass auch auf der Grundlage der vorhandenen Baurechte davon auszugehen ist, dass von der Planung keine negativen Auswirkungen auf den Naturhaushalt und auf das Landschaftsbild ausgehen. Ein Ausgleich ist aus den geschilderten Gründen nicht erforderlich, konkrete Ausgleichsmaßnahmen werden daher nicht festgesetzt.

Unabhängig davon ist jedoch die Baumschutzsatzung der Stadt Hannover anzuwenden. Für die entfernten Bäume sind nach Maßgabe der Baumschutzsatzung Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

Zur Verbesserung der aus naturschutzfachlicher Sicht ungünstigen Situation und um damit den umweltschützenden Belangen in der Abwägung (§1, Abs. 6, Nr. 7 BauGB) gerecht zu werden, sieht der Bebauungsplan verschiedene Festsetzungen vor:

- Die ebenerdigen Stellplätze sind mit einem Baumraster zu gliedern. Für jeweils 4 Stellplätze ist mindestens ein standortheimischer Laubbaum zu pflanzen und zu erhalten.
- Das Plangebiet ist sowohl zur Voltmerstraße als auch zur Schulenburger Landstraße durch einen Pflanzstreifen zu begrünen.
- Der Bebauungsplan sieht ferner eine Festsetzung zur Dachbegrünungspflicht vor.

3.3 Energieversorgung und Wärmeschutz

Beratungsgespräche zwischen dem Investor und proKlima haben bereits stattgefunden. Für das SO I-Gebiet (geplantes Fachmarktzentrum) wurde die Installation einer Photovoltaik-Anlage auf den Flachdachbereichen vereinbart. Für das SO II - Gebiet (Altenpflege) soll in Abhängigkeit von dem Heizwärmebedarf die Möglichkeit eines Fernwärmeanschlusses geprüft werden bzw. die Errichtung der Altenpflegeeinrichtung in Passivhausbauweise erfolgen.

3.4 Altlasten

Die Untergrunduntersuchungen hatten zum Ergebnis, dass fast das ganze Betriebsgelände mit einer flächenhaften ca. 1 m mächtigen Auffüllung aus Bauschutt und Verhüttungsresten (Schlacken, Verglasungen) überdeckt ist, die hohe Gehalte an Schwermetallen und an Polycyclischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK) aufweist.

Des Weiteren wurden u.a. an betriebspezifischen Stellen räumlich begrenzte, teilweise auch großflächigere, Boden- und Grundwasserverunreinigungen mit Mineralöl und leichtflüchtigen chlorierten Kohlenwasserstoffen (LCKW) festgestellt.

Der öffentlich-rechtliche Sanierungsplan sah vor, nach dem kontrollierten Rückbau der oberirdischen Bausubstanz, die lokalisierten Eintragstellen bis in den Grundwasserbereich hinein auskömmlich zu entfernen. Soweit erforderlich, soll eine hydraulische Sanierung die ins Grundwasser bereits übergegangenen Schadstoffanteile noch zurückholen. Im ersten Sanierungsfeld (CKW - Chlorierte Kohlenwasserstoffe) ist die Belastung des Grundwassers auf die Hälfte des Ausgangswertes gesunken.

Im Zuge der inzwischen stattgefundenen Bodenarbeiten wurden ca. 4.500 m³ belasteter Boden entfernt und beseitigt. Die Aushubbereiche wurden mit natürlichem Sand bis 35 cm unter Geländekante aufgefüllt. Der Rest bis Geländeoberkante wurde mit sauberem Betonbruch (0 - 30) aus dem ehemaligen Speditionsgebäude abgedeckt. In diesem Zusammenhang wurde auch die zuvor beschriebene Auffüllung auf ca. ¼ der gesamten Fläche mit entfernt. Dort wurden damit generell gute Voraussetzungen für die weitere Überbauung geschaffen.

Außerhalb der in der Anlage zur Begründung ausgewiesenen Sanierungsbereiche unterblieb aus Kostengründen die vollständige Entfernung der Auffüllungen. Für die Sanierung dieser Bereiche gibt es auch aufgrund eines gehäuften Aufkommens im Stadtgebiet von Hannover keinen unmittelbaren Sanierungsbedarf. Um die Auswaschung von Schadstoffen in den belassenen Auffüllbereichen zu verhindern, sind diese abzudecken und vor unmittelbarem Niederschlag zu schützen. Sofern in den nicht ausgetauschten Arealen Bodenarbeiten stattfinden, stellt der Aushub gefährlichen Abfall dar und ist zu beseitigen. Hier erwachsen den zukünftigen Bauherren auf dem beplanten Areal entsprechende Pflichten.

Grundwasser:

Durch den Bodenaustausch in den Belastungsbereichen hat sich die Grundwassersituation noch nicht unmittelbar verbessert. Es ist auf dem Gelände erforderlich über die nächsten Jahre eine hydraulische Sanierung einzuleiten, deren Dauer zurzeit noch nicht absehbar ist.

Die Grundwassersituation bzw. der Sanierungserfolg wird laufend durch entsprechende fachgutachterliche Begleitung und regelmäßige Berichterstattung an die Region Hannover bzw. Landeshauptstadt Hannover dokumentiert.

Boden:

Bei der Herrichtung des Betriebsgeländes wurde bewusst auf die Entnahme der hochbelasteten Auffüllungen verzichtet.

Für die nunmehr vorgesehene Nutzung stellen sie aber keine unmittelbare Gefahr dar. Der Hinweis auf die Eigenschaften der Auffüllung als „gefährlicher“ Abfall gilt weiterhin. Bei entsprechenden Erdarbeiten ist dies zu berücksichtigen. Die bisher geplante Gebäudestruktur sieht vorerst keine Überbauung der Bereiche der ehemaligen CKW-Schwerpunkte (Parkplätze) vor. Sollten diese Bereiche überbaut werden, ist eine nochmalige Beurteilung der Bodensituation erforderlich.

Bodenluft:

Die Belastungssituation des Betriebsgeländes durch die Schadstoffgruppe der leicht flüchtigen chlorierten Kohlenwasserstoffe (LHKW) wurde durch den Bodenaustausch an den zwei benannten Stellen (d1 und b2.1) deutlich verbessert. Der Eingriff fand im Rahmen des technisch möglichen statt, führte aber nicht zur vollständigen Herstellung des ursprünglichen Zustandes. Hier wird eine über mehrere Jahre andauernde hydraulische Sanierung betrieben werden.

Der Schadensbereich d 1 (s. Anlage zur Begründung) befindet sich im Bereich des geplanten Parkplatzes für den Fachmarkt. Eine unmittelbare Bebauung ist nicht vorgesehen und wird daher auch bis auf weiteres ausgeschlossen. Die weiter südlich, an die Blockrandbebauung anschließende geplante Altenpflegeeinrichtung befindet sich außerhalb des ausgewiesenen und zwischenzeitlich sanierten Schadensbereiches und auch räumlich deutlich entfernt von diesem.

Für den Bereich d1 kann wegen der derzeit geplanten Nutzung als Parkplatz eine Freigabe erfolgen. Sollte zum späteren Zeitpunkt eine eventuelle Überbauung vorgesehen werden, wäre den Vorgaben wie unter dem „Schadensbereich b 2.1“ Folge zu leisten.

Für den Schadensbereich b 2.1 (s. Anlage Begründung) liegt derzeit keine konkrete Überplanung vor. Das dort festgesetzte Sondergebiet SO II lässt allerdings neben Büro- und Verwaltungsgebäuden, freien Berufen und sonstigen Gewerbebetrieben auch Einrichtungen zur Altenpflege und somit eine sensible Wohnnutzung zu. Hier wurde bisher ebenfalls nur im Schwerpunkt saniert. Die nach wie vor vorhandene hohe Grundwasserbelastung mit CKW erfordert bis auf weiteres eine hydraulische Nachsanierung.

Ein Nachweis des Sanierungserfolges nach dem vorgenommenen Bodenaustausch wurde bisher nicht mehr über erneute Bodenluftuntersuchungen geführt. Dies ist zurzeit wegen der hohen Grundwassersituation nicht möglich. Insofern muss der Nachweis noch erbracht werden, dass der Bodenaustausch im Schadensbereich, möglicherweise auch im Umfeld, zu einer Verbesserung der Bodenluftsituation geführt hat. Stützt man sich hilfsweise auf alte Ergebnisse, so lässt sich zumindest für den westlich gelegenen Bereich des SO II (geplante Altenpflegeeinrichtung) eine Zulässigkeit ohne zusätzlich Vorkehrungen konstatieren. Für den südöstlichen Bereich ist dieser Schluss nicht zulässig.

Da die Werte im nächsten Jahr aber 20 Jahre alt sind, müssen vor einer neuen Überbauung die Bodenluftwerte im vorgesehenen Baufeld erneut erhoben werden. Anschließend ist ein Abgleich mit den zulässigen Grenzwerten der Bauleitplanung der Landeshauptstadt Hannover vorzunehmen. Zur Sicherstellung dieser Maßnahmen sind Regelungen im städtebaulichen Vertrag vorgenommen worden. Darin heißt es:

„Eine Wohnnutzung an der Südostseite des Vertragsgebiets (südlich des ehemaligen Marinebaus bzw. östlich der geplanten Altenwohneinrichtung) ist nur realisierbar, wenn die dort festgestellten Bodenluftbelastungen mit leichtflüchtigen chlorierten Kohlenwasserstoffen von bis zu 800 mg/m³ auf unter 50 mg/m³ zurückgegangen sind. Die Region Hannover fordert den Nachweis durch die Vornahme weiterer Bodenluftuntersuchungen um festzustellen, ob dieser Wert unterschritten wird und ob darüber hinaus weitere bauliche Maßnahmen (aktiv/passiv) zum Schutz der betreffenden Nutzer erforderlich sind. Diese Untersuchungen sind wegen der derzeit hohen Grundwasserstandes zeitnah nicht möglich gewesen. Mevaco sichert zu, die Untersuchungen auf ihre Kosten durchführen zu lassen, sobald die Grundwassersituation dies zulässt.“

Im Rahmen eines Gutachtens vom 01.07.2008 wurden im Bereich des Schadensbereiches b2.1 (s. Anlage 1 zur Begründung) auf dem Gelände des ehemaligen Blechverarbeitungswerkes neuere Bodenluftuntersuchungen durchgeführt, um Aussagen über die aktuelle Bodenluftsituation im Vorfeld einer geplanten Bebauung zu erhalten.

Im Gutachten wird zusammengefasst, dass insgesamt 10 neu errichtete Gaspegel beprobt und auf den Parameter LHKW untersucht wurden. Zusätzlich wurde vor Ort der Parameter CO₂ in der Bodenluft gemessen. Bei den aktuellen Untersuchungen konnten in 9 Gaspegeln LHKW-Konzentrationen unterhalb des Prüfwertes der LAWA (Länderarbeitsgemeinschaft Wasser) festgestellt werden. In einem Gaspegel lag der LHKW-Gehalt im Prüfbereich der LAWA. Aufgrund der geringen CO₂-Gehalte ist jedoch davon auszugehen, dass es sich bei den ermittelten LHKW-Gehalten um Minderbefunde handelt. Ursache hierfür ist die geringe Probenahmetiefe, die fehlende flächendeckende Versiegelung und die gute Durchlässigkeit des Füllsandes im Bodensanierungsbereich b2.1.

Der Gutachter gibt daher an, dass unter Berücksichtigung der in Hannover angewandten Sanierungs- / Auslösewerte für Bodenbelastungen sowie der aktuellen Grundwassersituation davon auszugehen ist, dass eine zukünftige Bebauung des Schadensbereichs b2.1 nur mit technischen Sicherungsmaßnahmen erfolgen kann.

Die Ausführung in Verbindung mit den baulichen Einrichtungen wäre dann mit der Region Hannover bzw. der Landeshauptstadt Hannover abzustimmen. In der Zwischenzeit liegen schon einige Erfahrungen vor, die in der weiteren Entwicklung auch eingebracht werden können. Dem Grunde nach ist eine Überbauung, ggf. aber dann mit erheblichen Mehrkosten, realisierbar.

Aspekt Wohnnutzung unter Berücksichtigung der Auffüllungen in diesen Bereichen

Gemäß dem Sanierungsbericht wurden die auf einem Großteil des Geländes angetroffenen Auffüllungen belassen.

Mit einem institutionellen Bauherrn, der für die nunmehr geplante Altenpflegeeinrichtung in Frage kommt, lässt sich der Umgang mit der Auffüllung bei einer Wohnnutzung in den betroffenen Bereichen allerdings lösen. Zum einen könnten die Auffüllungen baubedingt entfernt bzw. mit Bodenplatten überbaut werden. Zum Anderen könnte in den Außenbereichen ein Kontakt (Staub, Inkorporation) durch technische Barrieren dauerhaft und sicher unterbunden werden. Da die Auffüllungen ein stadtweites Problem sind, hat sich bewährt, die Auffülle soweit abzutragen, dass sie etwa 1 m durch sauberen Boden überdeckt wird. Diese Überdeckung sollte aus mindestens 30 cm Mutterboden, bei Pflanzgruben auch tiefer bestehen und kann bei der Grünplanung, bei der in der Regel ein entsprechender Bodenaufbau erfolgt, berücksichtigt werden.

Durch die entsprechende Gestaltung der Oberfläche und die Festlegung der zukünftigen Geländeoberkanten und Beziehung zum Bau lässt sich der Umfang des Eingriffs in den Un-

tergrund noch verringern, ohne dadurch das Risiko für die Bewohner zu erhöhen. Beispielhaft ist dazu die Freiflächengestaltung auf dem Gelände des südlich gelegenen Spar- und Bauvereins zu nennen.

Für die Auffüllmaterialien, die im Untergrund belassen werden, handelt es sich weiterhin um „gefährlichen“ Abfall (früher: „überwachungsbedürftiger Abfall“). Die Arbeiten sind unter einer gutachtlichen Begleitung auszuführen.

Kennzeichnung

Da Flächen im Bereich der Bebauungsplanänderung also weiterhin erheblich mit umweltgefährdeten Stoffen (hinsichtlich der Auffüllung, des Grundwassers und der Bodenluft) belastet sind, wird in der Bebauungsplanänderung eine entsprechende **Kennzeichnung** vorgenommen.

Zur Sicherstellung, dass eine sensible Wohnnutzung (Einrichtungen zur Altenpflege) im SO II nicht ermöglicht wird bevor die Altlastenlage, insbesondere hinsichtlich der Bodenluftwerte, eindeutig unbedenklich ist, wird in § 2 der textlichen Festsetzung geregelt, dass Einrichtungen zur Altenpflege erst zulässig sind, wenn für die festgestellten Schadstoffe (LHKW in der Bodenluft) durch Sanierungsmaßnahmen zur Beseitigung oder Verminderung der Schadstoffe erreicht wird, dass von ihnen keine Gefährdungen mehr ausgehen.

4. Abwägung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Der Bebauungsplanänderung lag im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit ein Nutzungskonzept zugrunde, das im Norden eine Fachmarktnutzung vorsah und im Süden Wohnen in einer verdichteten Einfamilienhausbebauung im Anschluss an das Wohngebiet an der Chamissostraße. Eine Mischnutzung war als Übergang geplant. Von der geplanten Wohnnutzung im Süden wurde allerdings Abstand genommen, da sich das Wohngebiet vollständig auf der historischen Auffülle befand und der erforderliche Sanierungsaufwand unverhältnismäßig gewesen wäre. Bei einem parzellierten Einfamilienhausgebiet mit Gartenutzung und hohem Entsiegelungsgrad läge der Sanierungsaufwand im Vergleich zu einer Altenpflegeeinrichtung in Geschossbauweise mit zentraler Parkanlage deutlich höher. Grundsätzlich könnte jede Nutzung möglich gemacht werden, allerdings muss dies auch in Abhängigkeit vom erforderlichen Sanierungsaufwand betrachtet werden. Vor diesem Hintergrund wurde die nunmehr vorliegende Variante gewählt. Durch entsprechende bau- und sanierungsbedingte Maßnahmen können hier gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet werden.

61.11/27.11.08